

附錄九 變更編號第六案(免依行政院函規定應以區段徵收辦理)

一、基本背景

(一)原三通(87.7.3)變更內容綜理表第五案，公兒一東側住宅區邊緣 0.1 公頃土地，變更保護區為住宅區，其變更理由係因：

1. 原計畫釘樁有誤，造成邊界樁偏移，且以地籍分割完畢，部分已建築完成。
2. 為免影響人民權益，故以都市樁位為準調整使用分區。

(二)附帶條件：開發方式涉及行政院函規定應以區段徵收辦理，如認為執行有困難，請縣政府依規定專案函報省府轉行政院核示，並將院函核示內容納入計畫書規定，以利執行。

二、91.12.08行政院修正放寬「凡都市計畫擴大、新訂或農業區保護區變更為建築用地時，一律採取區段徵收方式開發」之處理原則：

- (一)於七十八年九月十九日行政院核定「改善當前住宅問題重要措施」前，業經各級都市計畫委員會審決或本部已同意採市地重劃方式辦理者。
- (二)開發面積小於一公頃者，經直轄市、縣(市)政府都市計畫單位會同地政單位評估確定難以區段徵收方式辦理者。
- (三)計畫書圖不符，發照錯誤或地形修測等因素所致變更都市計畫者。
- (四)變更都市計畫地區公共設施比例過高，分回地主抵價地面積不足百分之四十，需併鄰近地區辦理市地重劃者。
- (五)現有聚落合法建築密集者。
- (六)除政府有整體開發計畫者外，依據部頒相關之都市計畫農業區、保護區檢討變更審議規範或工業區毗鄰土地變更處理原則辦理者。
- (七)依都市計畫更新條例相關規定實施都市更新者。
- (八)屬於教育文化、醫療服務、社會福利或公益事業使用者。

至於如有不符合前項八點情形，且計畫不以區段徵收開發之都市計畫案，應請直轄市、縣(市)政府就其開發方式確實無法依院函規定辦理之理由，依行政程序專案層報行政院核示。

三、由於面積小於一公頃且符合行政院91年12月8日院台內字第0910061625號函處理原則之特殊案例情形，故納入本本次通盤檢討第六案。變更理由如下：

(一)該基地符合行政院91年12月8日院台內字第0910061625號函示處理原則之特殊案例情形(三)、(五)且係肇因於訂樁有誤，為避免影響人民權益，依「新竹縣都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」回饋35%之公共設施用地後，解除以區段徵收方式辦理之附帶條件。

(二)備註：原計畫保護區變更為住宅區者，依「新竹縣都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」回饋35%，並以代金方式辦理回饋，代金則以繳交當期之公告現值計算，原計畫保護區變更為道路用地，則納入整體開發地區一併辦理開發。